

IMMOBILIENRECHT

Oktober 2021

Aktuelles zum WEG-Recht

Das WEG-Recht stellt – wie auch die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung – die „Spielregeln“ innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft auf. So muss der Verwalter seine Arbeit im Einklang mit den Vorschriften des WEG verrichten. Zudem dürfen aber auch die von den einzelnen Wohnungseigentümern (zumindest) einmal im Jahr gefassten Beschlüsse den Vorschriften des WEG nicht widersprechen, da dies sonst zur Anfechtbarkeit oder gar Nichtigkeit der Beschlüsse führen kann. Daher steht nach der durchgeführten Eigentümerversammlung meist die Anfechtungsmöglichkeit der gefassten Beschlüsse vor der Tür. Die erfolgreiche Anfechtung eines Beschlusses führt dazu, dass der Beschluss nicht verbindlich und damit nicht bestandskräftig werden kann. Nichtige Beschlüsse hingegen können von Anfang an nicht verbindlich und bestandskräftig werden.

Dabei ist zu beachten, dass gem. § 45 WEG n. F. die Anfechtungsfrist einen Monat nach Beschlussfassung beträgt und innerhalb dieser Frist eine entsprechende Anfechtungsklage erhoben werden muss. Die Geltendmachung der Nichtigkeit eines Beschlusses hingegen ist an keine spezielle Frist gebunden.

In diesem Zusammenhang können sowohl formelle Fehler, also solche die das Verfahren bis hin zum Beschluss betreffen, als auch materielle Fehler, also solche die den Inhalt des Beschlusses betreffen, gerügt werden und somit dazu führen, dass ein Beschluss angegriffen werden kann.

1. Formelle Anforderungen

So können bereits bei der Erstellung der Tagesordnung erhebliche Fehler gemacht werden.

Dabei ist zunächst zu betonen, dass die Aufstellung der Tagesordnung kein uneingeschränktes Verwalterprivileg ist (vgl. OLG Frankfurt, 18.08.2008, Az. 20 W 426/05). Vielmehr sind nur solche Tagesordnungspunkte aufzunehmen, deren Aufnahme einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht, wobei insbesondere die Interessen der Wohnungseigentümer zu berücksichtigen sind. Gem. § 9b WEG n. F. vertritt der Verwalter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hingegen obliegt gem. § 18 WEG n. F. der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Zunächst muss die Einladung gem. § 24 Abs. 3 WEG n. F. in Textform erfolgen und allen Wohnungseigentü-

mern fristgerecht übermittelt werden. Die Einladungsfrist gem. § 24 Abs. 3 WEG n. F. von mindestens 3 Wochen ist dabei einzuhalten. Auch darf die Eigentümerversammlung nicht an einem ungeeigneten Ort oder zu einer unangemessenen Zeit stattfinden. Jedem Wohnungseigentümer muss es folglich grundsätzlich möglich sein, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen. Der Verstoß gegen diese Regelungen stellt einen formellen Fehler dar.

Da die Eigentümerversammlung dazu dient, entsprechende Beschlüsse zu fassen, sollte sichergestellt sein, dass der Gegenstand des betroffenen Beschlusses in der Einladung zur Eigentümerversammlung hinreichend konkret bezeichnet ist, vgl. § 23 Abs. 2 WEG n. F. Ist diese Voraussetzung nicht gegeben oder ist der Gegenstand überhaupt nicht in der Einladung bezeichnet, liegt ein formeller Fehler vor. Der Inhalt der Bezeichnung ist dabei von der Bedeutung des Beschlussgegenstandes abhängig und richtet sich im Weiteren nach dem Informationsbedürfnis der Wohnungseigentümer. Daher sollten Tagesordnungspunkte so genau bezeichnet werden, dass die Wohnungseigentümer verstehen und zusätzlich überblicken können, was sowohl in tatsächlicher als auch rechtlicher Hinsicht erörtert und sodann beschlossen werden soll.

Auch eine fehlende oder unwirksame Vollmacht eines Vertreters eines Wohnungseigentümers kann zur Anfechtbarkeit des Beschlusses führen, wenn sich dadurch die Mehrheitsverhältnisse ändern.

Ein Beschluss kann aufgrund formeller Fehler allerdings auch nichtig sein. Dies wäre u. a. bei einer fehlenden Beschlusskompetenz oder einer Beschlusskompetenzüberschreitung der Fall.

2. Materielle Anforderungen

Aktuell wurde vermehrt darüber nachgedacht, ob die Eigentümerversammlungen nicht vollständig digital abgehalten werden können. § 23 Abs. 1 S. 2 WEG n. F. schreibt vor, dass die Wohnungseigentümer beschließen können, dass Wohnungseigentümer an den Versammlungen auch ohne Anwesenheit vor Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können. Dabei geht aus dem Wortlaut dieser Norm hervor, dass gerade kein Beschluss dahingehend getroffen werden kann, dass Eigentümerversammlungen zukünftig rein virtuell stattfinden. Sollte ein Beschluss hinsichtlich einer reinen Online-Eigentümerversammlung dennoch gefasst werden, wäre dieser angreifbar.

Typische materielle Fehler stellen auch die Kostenumlage nach einem falschen Verteilerschlüssel oder die Kostenumlage einer Instandhaltungsmaßnahme auf die Gemeinschaft, obwohl nur Sondereigentum eines Wohnungseigentümers betroffen ist, dar.

Auch die Bestellung eines ungeeigneten Verwalters trotz Kenntnis hiervon kann zur Anfechtbarkeit eines entsprechenden Beschlusses führen. Des Weiteren sollte auch kein Beschluss über den Abschluss eines Verwaltervertrages gefasst werden, wodurch dem Verwalter überzogene Rechte eingeräumt werden, da in diesem Fall ein Verstoß gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung vorliegen könnte.

Materielle Fehler können ebenfalls zur Nichtigkeit des Beschlusses führen. Dies ist z. B. dann anzunehmen, wenn der Beschlussinhalt sittenwidrig ist oder gegen zwingende gesetzliche Verbote verstoßen wird. Auch ein zu unbestimmter Beschluss über Arbeiten, welcher nicht festlegt, wann welche Arbeiten in welchem Umfang durchzuführen sind, kann unter Umständen zu dessen Nichtigkeit führen. Ferner sind Beschlüsse über den Gegenstand eines Sondereigentums oder solche, deren Inhalt widersprüchlich oder sachlich undurchführbar oder völlig unbestimmbar ist, nichtig.

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass Fragen, die bereits durch die Teilungserklärung geregelt worden sind, grundsätzlich nicht durch Mehrheitsbeschluss neu geregelt werden können. Vielmehr ist hierfür eine Änderung der Teilungserklärung notwendig, welcher jeder einzelne Wohnungseigentümer zustimmen muss.

3. Aktuelle Rechtsprechung

Oft werden Entscheidungen dem Verwaltungsbeirat übertragen. An dieser Stelle soll jedoch darauf hingewiesen werden, dass dem Verwaltungsbeirat keine Entscheidungskompetenz zukommt. Vielmehr soll der Verwaltungsbeirat als Bindeglied zwischen dem Verwalter und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer fungieren, indem der Verwaltungsbeirat gem. § 29 Abs. 2 WEG n. F. den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben unterstützt und überwacht. Dem Verwaltungsbeirat können aber weder allgemein noch im Einzelfall Verwaltungsrechte durch Beschluss übertragen werden. Eine entsprechende Ermächtigung findet sich in den neuen Regeln des WEG nicht.

Dem Verwalter hingegen können unter bestimmten Umständen entsprechende gesonderte Kompetenzen durch Beschluss eingeräumt werden. Mit einer solchen erweiterten Kompetenzverlagerung auf den Verwalter befasste sich der Bundesgerichtshof (BGH) in einem aktuellen Urteil vom 11.06.2021, Az. V ZR 215/20.

In diesem Fall ging es um eine Wohnungseigentümergeinschaft, welche in der Eigentümerversammlung beschlossen hatte, den in der Versammlung als Entwurf vorliegenden Verwaltervertrag zu schließen. Innerhalb dieses Vertrages wurde der Verwalter berechtigt, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum mit einem Auftragswert bis zu 4.000,00 € brutto im Einzelfall, bei mehreren Auf-

trägen pro Wirtschaftsjahr begrenzt auf ein Gesamtvolumen in Höhe von 8.000,00 € brutto ohne Beschlussfassung der Eigentümergeinschaft einzuleiten, die entsprechenden Aufträge zu vergeben, zu überwachen und abzunehmen sowie sich zur Durchführung von größeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung bzw. Modernisierung oder baulichen Änderungen namens und für Rechnung der Eigentümergeinschaft sachkundiger Dritter (Architekten, Ingenieure, Gutachter u. a.) zu bedienen.

Gegen diesen Beschluss richtete sich die Anfechtungsklage einer Wohnungseigentümerin, welche in erster und zweiter Instanz zurückgewiesen wurde. Mit der Revision wollte die Klägerin erreichen, dass der Beschluss für ungültig erklärt, hilfsweise dessen Nichtigkeit festgestellt wird, da dieser ihrer Ansicht nach dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen würde.

Dieser Ansicht folgte der BGH nicht, da die Wohnungseigentümer vorliegend den bei der Ausgestaltung von Verträgen zustehenden Gestaltungsspielraum nicht überschritten hätten. Die Ermächtigung des Verwalters durch den Verwaltervertrag zur Entscheidung über Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie die Einschaltung von Fachleuten stelle keine unzulässige Übertragung von Aufgaben auf die Verwaltung dar.

Dabei sei zu berücksichtigen, dass Entscheidungskompetenzen über das Ob und Wie von Maßnahmen grundsätzlich im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung gem. § 21 Abs. 1 und Abs. 5 Nr. 2 WEG (a. F.) vorrangig den Wohnungseigentümern zukommen und demnach grundsätzlich nur durch eine Vereinbarung und nicht durch Beschluss auf den Verwalter übertragen werden können. Sinn und Zweck dieser gesetzlich geregelten Kompetenzverteilung ist es, die selbstbestimmte Verwaltung durch die Wohnungseigentümer zu ermöglichen und zu gewährleisten, dass die einzelnen Wohnungseigentümer auch auf die mit einer Maßnahme verbundene Kostenbelastung Einfluss nehmen können. Daher ist eine Übertragung der Entscheidungskompetenz durch Beschluss nur in engen Grenzen möglich, nämlich dann, „wenn die Ermächtigung zu einem nur begrenzten und für den einzelnen Wohnungseigentümer überschaubaren finanziellen Risiko führe und die grundsätzliche Verantwortlichkeit für den Beschluss solcher Maßnahmen bei der Eigentümerversammlung belasse“. Somit kann erreicht werden, dass der Verwaltungsaufwand für nicht vorgesehene, kleinere (im Verhältnis zur Größe der Gemeinschaft) Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen gering gehalten wird und diese zeitnah erledigt werden können.

Praxishinweis

Es ist immer eine Einzelfallentscheidung, ob die o. g. Voraussetzungen erfüllt sind. Vorliegend wurde dies durch den BGH bejaht, da die Befugnisse des Verwalters durch eine Wertobergrenze für die einzelne Maßnahme und eine Jahresgesamtobergrenze beschränkt waren und die hieraus entstehende durchschnittliche jährliche Höchstbelastung pro Einheit für den Einzelnen ein überschaubares finanzielles Risiko darstellte.